



**A. Trivselregler
&
B. Nyttjanderegler**

**för
BRF Fågelbro 5**

Fastställda av årsstämman 2018-06-10

Uppdaterade av styrelsen 2021-05-16

A. Trivselregler

1. Vägen inom kvarteret & parkering

Här lastar vi och lossar våra bilar snabbt och parkerar dem snarast på avsedda parkeringsplatser. Detta gäller också hantverkare som besöker dig. Tänk på att meddela bomkoden till besökare som måste ha tillträde till området. Bomkoden lämnas inte till obehöriga. OBS! Högsta tillåtna hastighet inom området är 15km/h. Det gäller även cyklar och golfbilar! Notera att det krävs gällande körkort/förarbevis för att framföra golfbil.

Det är förbjudet att parkera inne på gården. Tänk på att parkera effektivt under de sommarveckor då det är trångt på parkeringsplatsen. Parkering framför posthuset, på vägen utmed häckarna eller i infarten till parkeringen är inte tillåten. Saknas plats hänvisas till de andra föreningarnas parkeringsplatser eller gästparkeringen vid ladan.

Golfbilar får under sommartid (midsommar till 20 augusti) inte parkeras på bilparkeringsplatsen.

Gäster parkerar alltid på gästparkeringen vid ladan.

2. Gräsmattor inom och runt kvarteret

Både barn och vuxna respekterar respektive hus och altan som privat mark och att grönområdet på gården och utanför kvarteret kan användas till lek, promenader och rastning av husdjur. Med hänsyn till våra grannar undviker vi att använda områden mellan respektive hus som gångstråk eller promenadvägar. Bollspel inom föreningens område är förbjudet.

3. Poolen, poolområdet och bastun

Poolen skall av säkerhetsskäl alltid vara täckt av pooltaket då ingen nyttjar poolen. Ansvarig för detta är den som öppnar pooltaket eller den person som ansvaret har lämnats över till enligt överenskommelse. Nyckel till poolhuset följer med respektive lägenhet.

För att poolen skall vara till glädje för alla gäller följande poolregler:

Poolregler

- a) Obligatorisk dusch innan bad - använd den varma utomhusduschen
- b) Föräldrar ansvarar för sina barn och föräldrar måste vara med i poolen när icke simkunnigt barn badar.
- c) Vuxensim och barnfritt i och runt poolen före kl. 09.30 och från 17.30 till 19.00 alla dagar.
- d) Bad efter kl. 19.00 skall ske lugnt och stillsamt med hänsyn till grannar.
- e) Poolskyddet skall stängas och låsas efter bad.
- f) Förbjudet att klättra på pooltaket.
- g) Vänligen tillse att rännor för poolskyddet är fria från stenar o dyl.
- h) Handdukar och leksaker tas med efter bad.
- i) Inga hundar och cyklar runt poolen.
- j) Poolhuset lämnas rent och snyggt utan vatten på golvet - lås dörren!
- k) Mindre barn måste bära badblöja vid bad.
- l) Poolhuset ska torkas och rengöras efter dusch och bastu.

5. Post- och sophus

I postrummet har varje hus sin egen brevlåda. Styrelsen/föreningen har brevlåda 500. Här kan du lämna förslag, brev, ansökningar om tillstånd att bygga om, samt eventuell post adresserad till föreningen som adresserats fel. Postrummet får inte användas som förvaringsutrymme.

I soprummet får endast hushållssopor lämnas! Tidningar, plastförpackningar, flaskor och glas, metallförpackningar, kartonger och textilier lämnas vid återvinningsstationen vid pendelparkeringen.

Grovavfall som t.ex. möbler, elavfall som hushållsmaskiner, datorer, audio- och videoutrustning, elektriska småapparater, kylskåp, frysar, glödlampor, lysrör, lågenergilampor, batterier samt farligt avfall, t.ex. målarfärg, ämnen som är frätande, hälsoskadliga, giftiga, brandfarliga, miljöfarliga eller explosiva skall lämnas till återvinningscentralerna i Hemmesta eller på Djurö, se [Värmdö kommuns hemsida](#) för öppettider.

5. Cykling

Cykling får endast ske på kvarterets vägar och på ett sådant sätt att grannar inte störs. Cykling på kvarterets gräsytor samt runt poolen är förbjudet. Cyklar får inte parkeras på gräsmattor eller grusgångar inom kvarteret, cyklar parkeras i cykelstället vid sophuset. Cykelstället är till för användbara cyklar. Oanvändbara cyklar eller cykeltillbehör transporteras bort av ägaren.

6. Husdjur

Hundar och katter är välkomna, men respekt måste visas för astmatiker, allergiker och hundrädda och till djurlivet på Fågelbro. Därför gäller kopplingstvång av hundar inom kvarteret. Generellt kopplingstvång gäller för perioden 1 april - 30 september såväl inom som utanför vårt område. Hundägarna plockar upp hundbajset inom och utom kvarteret.

7. Utomhusbelysning

För allas trevnad och säkerhet rekommenderas att under den mörka årstiden ha all utebelysning tänd. Det gäller även dem som inte bor året runt i Fågelbro. Med moderna LED-lampor blir energiförbrukningen och kostnaden försumbar. Det finns energisnåla lampor med skymningsrelä (ljussensor) inbyggt att köpa på t.ex. Clas Olson, ICA och Bygg Ole.

8. Altaner och balkonger

Samtliga bostadsrättsinnehavare ansvarar för att deras altaner och balkonger ser prydliga ut, det ger ett bra intryck av vårt kvarter. Föräldrar ansvarar för att det inte ligger leksaker eller annat runt respektive hus och altan. Med hänsyn till grannar undvik att hänga tvätt / handdukar för torkning över balkong- / altanräcke. Köp en enkel torkställning istället som kan ställas på altanen och vikas ihop efter användandet.

9. Hänsyn i samband med om- och tillbyggnad

Om eller tillbyggnationer får inte ske under perioden 15 juni - 20 augusti. Inre underhåll husägarens ansvar Arbetsmoment som stör grannar och omgivningen ska undvikas på vardagar före kl 0900 och efter kl 1800. På lördagar och söndagar bör störande arbete undvikas.

10. Uthyrning i andra hand

Enligt 7 kapitlet, 10 paragrafen i bostadsrättslagen får en bostadsrättshavare upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Som andrahandsuthyrning räknas såväl bostadsrättsinnehavarens uthyrning mot ersättning som om denne låter någon annan bo där kostnadsfritt.

Föreningen tillåter endast uthyrningar från september till och med maj och över sommarmånaderna om uthyrningen startar under tiden september till december.

Närmare detaljer framgår av speciell policy om 2:a handsuthyrning.

11. Uppställningsplatser för egen golfbil

Föreningen skall utan garanti och i möjligaste mån bereda och bekosta samtliga bostadsrättslägenheter, där man så behöver, möjlighet att så nära den egna bostadsrätten som möjligt erhålla en fast parkeringsplats för den egna golfbilen. Endast en (1) golfbilsplats per lägenhet tillåts.

12. Fågelmatning

Matning av fåglar får inte förekomma då detta visat sig attrahera ohyra/möss.

B. Nyttjanderegler

Därför finns tvingande regler för nyttjande av tekniska anläggningar och reovering

Våra lägenheter påminner på många sätt om villor eller radhus, men det finns en juridisk avgörande skillnad. Husen och lägenheterna som finns däri ägs gemensamt av vår bostadsrättsförening. Reoveringar och hur du sköter tekniken i lägenheten kan alltså påverka egendom som i juridisk mening inte är din. För att säkerställa att värdet på föreningens egendom inte äventyras eller att någon granne eller framtida köpare drabbas av hur du gör så finns det regler för viss teknik ska nyttjas och hur reoveringar ska gå till.

Därför är nedanstående regler för teknik och reovering obligatoriska för alla.

1. Uppvärmning

Husen ska under alla tider på året vara uppvärmda till minst 10 grader Celsius för att undvika allvarliga frysskador och översvämningar.



Vid installation av jordfelsbrytare får den inte kopplas till lägenhetens värmesystem. I lägenheter där värmegolv har installerats och tillhörande jordfelsbrytare kopplats direkt efter huvudströmbrytaren, kommer - om denna löser ut - hela lägenhetens strömförsörjning att stängas av, alltså även värmen.

Luftvärmepump får inte vara enda värmekällan i huset när det lämnas obevakat eftersom om pumpen går sönder kan frysskador uppstå vattenledningar i huset.

2. Värmepumpar

Varje installation ska dokumenteras av bostadsrättshavaren och godkännas av styrelsen före installationen.

Luftvärmepumpar får endast användas för uppvärmning under perioden 15 september till 15 april och får endast användas 16 april till 14 september om det kan ske utan olägenhet för grannar. Uppger grannar att de störs av fläktljud måste värmepumpens omedelbart stängas av.

Luftvärmepumpar avger inte tillräcklig värmekapacitet vid stark kyla. Därför ska elementen i huset finnas kvar och får inte ersättas av värmepumpen. Värmepumpen ska endast komplettera elementen.

Pumpen ska installeras på ett fackmannamässigt sätt och placeras så att den genererar minsta möjliga buller. Maximalt tillåtet buller är 43 dB(A).

Pumpen ska byggas in i ett skydd av trä och målas i ordinarie grön kulör enligt anvisningar.

Tillstånd att placera pumpens utomhusfläkt vänd inåt gården medges endast i undantagsfall.

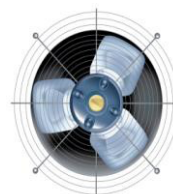
3. Avstängning av vatten

Om lägenheten lämnas obebodd under en längre tid (mer än två dagar) ska huvudkranen, oftast placerad under varmvattenberedaren, stängas av. Huvudkranen kan också vara placerad i marken utanför huset; metallskylt på husväggen med beteckningen SV, översta siffran avstånd i meter rakt ut från väggen och siffran under, avstånd därifrån i pilens riktning. Handtag till luckan i marken står i elrummet, på sidan av poolhuset) Efter att vattnet stängts av öppna en handfatskran på övervåningen och en på nedre våningen så att vattnet i ledningar rinner ut. Stäng därefter handfatskranarna igen. Detta kan i vissa fall rädda rören från att frysa sönder även vid bortfall av värme. Steg-för-steg-instruktion finns på föreningens hemsida: <https://fagelbro5.bostadsratterna.se/information/checklista-nar-ingen-bor-i-lagenheten>.

Huvudkranen skall helst vara av typen med ett vred och inte en ratt. Med ett vred är det lättare att se om vattnet är helt avstängt eller inte. Byte av huvudkran är den enskilde medlemmens ansvar.

4. Ventilation

Skärgårdshuset har mekanisk ventilation, vilket innebär att de tar in ren luft via fönsterventiler som finns i sovrum, vardagsrum etc. (ej i kök och våtutrymmen) sedan suges den dåliga luften ut i kök och våtutrymmen via en fläkt (eller fläktar) som är placerad på vinden eller annat lämpligt ställe.



Köksfläkten styr ventilationssystemet i hela huset. Lägsta nivå på fläkten är tillräcklig i normala fall och då huset står tomt. Vid en högre fuktbelastning av badrummen regleras styrkan på utsuget genom att höja fläktvarvet på köksfläkten. Köksfläkten och centralfläktar får aldrig helt stängas av.

Vid byte av köksfläkt ska sådan fläkt väljas som även styr husets ventilation, en s.k. alliance fläkt. Alternativt ska separat styrning av ventilationen installeras. Uppfylls inte dessa krav finns stor risk för mögelskador på huset.

En närmare beskrivning av ventilationen finns att tillgå på begäran.

5. Brandskydd

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att installera brandvarnare (annars gäller inte fastighetsförsäkringen) och rekommenderas även att ha minst en egen brandsläckare per våningsplan samt brandfilt. Placera brandsläckarna så att de är lätta att nå även om det är mörkt. Bostadsrättsinnehavaren rekommenderas också att ha en brandstege eller annan anordning för att kunna ta sig ut från övervåningen på annat sätt än via trappan.



6. Fiber för data, TV och telefoni

Samtliga lägenheter i föreningen är anslutna till Telias fibernät kallat Öppen Fiber.

Observera att fiberkabeln är nedgrävd i grusgångarna fram till respektive hus. Det innebär att de sista metrarna fram till huset ligger kabeln ovanpå marken under trädäcket utanför entrén eller trappan. **Var aktsam vid renovering av trädäcket och trappan!**

I de flesta fall sitter avlämningspunkten till fibernätet direkt innanför huvudentrén. I de flesta lägenheter finns även ett nätverksuttag för TV placerat i vardagsrummet på bottenvåningen. Dessa får inte monteras bort även om du inte vill använda fibertjänster!

Ett begränsat antal TV-kanaler (SVT + TV4) tillhandahålls kostnadsfritt för lägenhetsinnehavaren. För att se kanalerna behövs en TV-box från Telia. Samtliga lägenheter har fått varsin gratis box av Telia. Frågor kring detta besvaras av Telias kundtjänst på 90 200.

Önskas fler TV-kanaler, internetanslutning och telefon via fiber så kan dessa tjänster köpas av varje lägenhetsinnehavare separat. Priser och utbud finns via www.bredbandswebben.se

Notera att genom fibernätet öppnas en mängd möjligheter att sköta och övervaka lägenheten. Du kan t.ex. fjärrstyra lås, installera fjärrövervakat inbrotts- brand- och översvämningsslarm, övervakningskamera, fjärrstyra vissa fabrikat av värmepumpar mm.

7. Gamla kabel-tv nätet

Vid årsskiftet 2017/2018 togs föreningens gamla kabel-tv nät ur drift. I lägenheterna finns dock själva kabeldragningen kvar. Även uttag finns kvar på flera ställen i lägenheten. Dessa gör ingen skada men kan plockas bort vid renovering av väggar om så önskas.



8. Renoveringar som inte kräver styrelsebeslut

Det finns många renoveringsåtgärder som inte kräver styrelsens godkännande. Exempel på sådana åtgärder som normalt inte kräver styrelsens godkännande är:

- a) Renovering av ytskikt, dvs invändig målning och tapetsering
- b) Invändig målning av fönster och altan/balkongdörrar
- c) Omläggning av golv
- d) Utbyte av vitvaror, badrumsarmaturer eller el-radiatorer
- e) Renovering av kök eller badrum, förutsatt att vattenledningar och avlopp inne i väggar och golv inte flyttas
- f) Uppgradering eller utbyte av elsystem
- g) Omläggning eller reparation av befintligt altandäck eller altanräcken
- h) Utvändig målning av staket, grindar och förråd (förutsatt att rätt färg används, se nedan) och förrådstak
- i) Utbyte av befintliga markiser och jalousier

Alla arbeten, både invändiga och utvändiga, ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Observera att arbeten med vatten, avlopp, renovering av badrum och alla elinstallationer ska utföras av speciellt behörig (certifierad) personal. Var noga med att kräva installatörerna på skriftliga bevis om att behörighet finns. Det kan vara avgörande för att försäkringar ska täcka en eventuell skada.

9. Renovering och ombyggnad som kräver tillstånd av styrelsen

I styrelsens ansvar ingår att se till att skärgårdshusens särprägel bevaras och att därigenom säkerställa framtida värden. Vidare har styrelsen ansvar för så långt möjligt säkerställa att vår gemensamma egendom inte skadas eller att tredje part kan bli lidande. Därför kräver vissa typer av renoveringar eller ombyggnader styrelsens **skriftliga godkännande i förväg**. Exempel på nybyggnation / förändring som kräver styrelsens godkännande:



- a) Nyanläggning eller förändring av altan och/eller altanräcke.
- b) Nybyggnation eller förändring av bod / förråd. Observera att yttertak ska bestå av plåt och ha samma utformning och utseende som befintliga yttertak (Fågelbrostandard).
- c) Nybyggnation eller förändring av vindskydd eller insynsskydd.
- d) Byte av befintliga fönster, altan/balkongdörrar, ytterdörrar eller takfönster
- e) Håltagning i yttertak
- f) Nyinstallation av markiser (skall vara grön-viträndiga).
- g) Installation av invändiga persienner med annan färg är vit eller ljusgrå.
- h) Plantering av träd och buskar samt anläggning av rabatter och stenpartier.
- i) Installation eller förändring av luftvärmepump.
- j) Nybyggnation eller flytt av hela eller delar av våtutrymmen och kök.
- k) Nybyggnation, installation av spisinsats eller annan förändring av eldstad.
- l) Förändringar i bärande konstruktion.
- m) Nedtagning av icke bärande väggar eller uppsättning av nya väggar.
- n) Installation av parabolantenn eller annan typ av utvändig antenn.
- o) Övriga arbeten som kan anses ha betydande påverkan på fastigheten och/eller tredje man, inklusive grannar. **Vid minsta tvekan; kolla med styrelsen först!**

Alla arbeten, både invändiga och utvändiga, ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Observera att arbeten med vatten, avlopp, renovering av badrum och alla elinstallationer ska utföras av speciellt behörig (certifierad) personal.

För att kunna få godkännande för byggnation / förändring ska följande bifogas ansökan om tillstånd till styrelsen:

- Ritning eller skiss på önskad byggnation / förändring.
- Skriftligt samråd/godkännande från berörda grannar.

Om så erfordras, skall godkänt bygglov bifogas. Kostnad för bygglov betalas av sökande. Vid förändring som berör yttertak och våtutrymme ska inges namn och referenser på de hantverkare som ska utföra arbetet. Ett intyg från hantverkaren om att arbetet utförts fackmannamässigt ska inges efter avslutat arbete.

Varje förändring när det gäller eldstad ska besiktigas och godkännas av auktoriserad skorstensfejarmästare. Besiktningsprotokollet ska inges till styrelsen efter avslutat arbete.

Arbetsmoment som stör grannar och omgivningen ska undvikas på vardagar före kl. 9 och efter kl. 18. Helger och sommartid (15 juni till 20 augusti) undanbedes utvändigt byggnation (även omfattande invändig renovering) eftersom det är störande för grannar som vill använda sina uteplatser.

10. Målning och färgsättning

Verandor, verandaräcken, vindskydd, insynsskydd och bodar/förråd tillhör inte föreningen och ska därför underhållas av bostadsrättsinnehavaren.



Färgsättning skall vara i enlighet med områdets färgsättning. Grön kulör skall vara "NCS S 7010-G10Y" enligt kulörsystem Nordic Colour System. Till fasaden ska akrylatfärg användas. Värmdö Färgbod i Mölnvik rekommenderas.

Ytterdörrar skall vara vita.

Tak på förråd skall vara av plåt och svartmålad.

Markiser och liknande fast installerade solskydd, ska vara grön/vitrandiga